

Le Prêt à taux zéro + est durci en 2013

Les conditions d'attribution du PTZ + (prêt à taux zéro +) ont été réorientées pour recentrer l'aide à l'accession à la propriété sur les ménages les plus modestes.

Le PTZ + reste réservé aux primo-acquédants qui achètent ou construisent un logement neuf. Les logements anciens demeurent donc exclus du système.

L'objectif de ce remaniement du PTZ + est de recentrer ce mode de financement vers les ménages les plus modestes qui souhaitent acquérir leur résidence principale neuve. Pour ce faire, il est instauré un assouplissement des conditions du différé de remboursement et une modification des conditions de ressources.

Un différé d'amortissement assoupli

Pour les offres de prêt PTZ + émises à compter du 1^{er} janvier 2013, les emprunteurs, qui relèvent des deux premières tranches de revenu au barème de l'impôt, pourront bénéficier d'un différé total de remboursement du PTZ +. Ce différé sera, au plus, de quatorze ans ou de cinq ans selon la tranche de revenus et la zone géographique du logement. Pour les autres catégories au quotient familial plus élevé, il n'y a pas de possibilité de différé de remboursement.

Ce dispositif permet de rembourser en priorité le prêt immobilier classique sur lequel des intérêts sont comptabilisés, afin de diminuer le coût total de ce prêt. En fin de remboursement de ce prêt classique, le remboursement sans intérêts du PTZ + pourra commencer. Cependant, la durée totale entre le déblocage du PTZ + et la fin de son remboursement ne pourra dépasser vingt-cinq ans.

Des plafonds de ressources abaissés pour 2013

Les conditions de ressources pour accéder au PTZ + en 2013 sont également modifiées. L'objectif est de viser les ménages modestes. Les ressources en questions correspondent au « revenu fiscal de référence ».

Auparavant, selon les zones géographiques, un célibataire devait gagner au maximum entre 26 500 € et



Archives David Ademas

Les logements financés par un PTZ + doivent respecter un certain niveau de performance énergétique.

43 500 € par an pour être éligible au PTZ +. Avec les nouvelles conditions, ce célibataire ne devra pas dépasser un revenu de 18 500 € à 36 000 €, en fonction de sa zone géographique.

Comme les années précédentes, pour bénéficier du PTZ +, l'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années, sauf certaines exceptions.

La part du prix d'acquisition pouvant être financée par un PTZ + est réduite

Le prêt à taux zéro ne permet pas de financer la totalité de l'achat : il ne peut être ni prêt unique ni même prêt principal. Il vient toujours en complément d'autres prêts, qui peuvent se cumuler : prêt bancaire, prêt conventionné, prêt d'accession sociale (PAS), prêt d'épargne logement...

Le pourcentage (ou quotité) de l'opération financée par le PTZ + est orienté à la baisse pour le financement d'un logement neuf répondant aux normes BBC. Cette part varie de 33 % en zone A à 18 % en zone C (au lieu de respectivement 38 % et 24 %

en 2012).

Enfin, les logements neufs financés par un PTZ + doivent respecter un certain niveau de performance énergétique. Ils devront :

- Soit respecter la réglementation thermique RT 2012 (permis de construire délivrés avant ou après le 1^{er} janvier 2013).
- Soit bénéficier du label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 ».

la finance pour tous
INSTITUT POUR L'ÉDUCATION FINANCIÈRE DU PUBLIC

Tout
sur les finances
personnelles

www.lafinancepourtous.com